

ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE
AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE PRUNAY LE GILLON

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		DOSSIER NUMÉRO :
Déposée le : 09/05/2025	Complétée le : 30/05/2025	PC0283092500002 surface de plancher créée : 104.13 m ²
Par :	MONSIEUR LOQUE GREGORY ET MADAME THIBAULT VICKIE	
Demeurant à :	93 RUE DES CASTORS 28310 TOURY	
Pour :	CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION	
Sur un terrain sis : Parcelle :	2 RUE DU MOULIN BARRE-VENT YX 0028	

LE MAIRE DE PRUNAY LE GILLON,

Vu la demande de Permis de Construire susvisée ;
 Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2212-1 ;
 Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;
 Vu la Directive de Protection et de Mise en Valeur des Paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres approuvée par Décret n° 2022-1526 en date du 07/12/2022 ;
 Vu le SCoT de l'Agglomération Chartraine approuvé le 30/01/2020 ;
 Vu l'élection du Maire et des Adjointes en date du 2 octobre 2020 ;
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/09/2012, modifié le 20/06/2018 ;
 Vu la zone 1AU et son règlement ;
 Vu l'arrêté du permis d'Aménager n° PA 0283092100002 accordant la création du lotissement « Les Vaux - Rue de Chartres/rue de l'Ouest » en date du 04/10/2021 ;
 Vu le règlement du lotissement ;
 Vu le certificat de surface de plancher du lot 9 en date du 28/10/2021 et d'achèvement de travaux d'équipement desservant le lot en date du 23/09/2022 ;
 Vu la date d'affichage du 13/05/2025 de la demande déposée en mairie ;
 Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Direction du Cycle de l'Eau de Chartres Métropole en date du 21/05/2025 ;
 Vu l'avis Favorable conforme avec prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir en date du 26/06/2025 ;
 Vu la demande de pièces manquantes en date du 30/05/2025 ;
 Vu les pièces complémentaires reçues en date du 30/05/2025 ;

ARRÊTE

ARTICLE UN :

Le permis de construire susvisé est ACCORDÉ sous réserves des prescriptions mentionnées ci-dessous.

ARTICLE DEUX :

Le projet devra respecter le règlement du lotissement concernant les clôtures :

Le long des voies ouvertes à la circulation :

Clôture rigide maille rectangulaire de couleur gris (RAL 7016 ou équivalent), avec plaque béton de soubassement de 0.25m de hauteur et chapeau, d'une hauteur maximum de 1 mètre 60 doublée ou non d'une haie végétale.

ARTICLE TROIS :

Le projet devra respecter le règlement du lotissement concernant les plantations :

Les acquéreurs des lots 5 à 10 devront obligatoirement planter une haie au fond de leur terrain.

Pour les haies et les arbustes, seules les essences locales seront autorisées. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les Ieylandi (*Cupressocyparis Ieylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*). Pour les plantations à réaliser, les essences recommandées seront les suivantes : les essences locales comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).

ARTICLE QUATRE :

Les prescriptions émises par la Direction du Cycle de l'Eau de Chartres Métropole dans son avis en date du 21/05/2025, annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées, à savoir :

Les eaux pluviales du projet et des surfaces imperméabilisées seront gérées à la parcelle. Les ouvrages de dissipation des eaux pluviales ne devront comporter aucun trop-plein vers le domaine public.

L'habitation devra avoir son branchement distinct sur les réseaux d'eaux usées avec un regard de façade en limite de propriété pour les eaux usées. Ces dispositions sont prévues par l'article 2.2 du règlement d'assainissement communautaire.

Avant tous travaux sanitaires intérieurs, le pétitionnaire devra se rapprocher de la Direction de l'eau de Chartres métropole (M. Christian NICOLAS au 02 37 91 35 23 ou au 02 37 91 35 20) pour établir son dossier d'autorisation de déversement des eaux usées préalablement à tous travaux.

Le pétitionnaire sera redevable de la Participation à l'Assainissement Collectif (PAC). A titre indicatif, le taux de base s'élève à 24,10 euros par mètre carré de plancher pour 2025. Le montant sera précisé au moment de l'instruction de l'autorisation de déversement vers les réseaux publics d'assainissement. La surface assujettie à la PAC est la surface de plancher à usage d'habitation créée, que ce soit du fait d'une création, d'une extension ou d'un changement de destination.

ARTICLE CINQ :

Les prescriptions émises par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir dans son avis en date du 26/06/2025, annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées, à savoir :

Afin de respecter les caractéristiques architecturales de cette construction, élément constitutif d'un ensemble cohérent formant les abords du monument historique :

- La couverture doit être réalisée en ardoise naturelle ou artificielle, à pose classique et pureau droit, bords épaufrés et relief, petit moule (32 x 22 cm environ) aux crochets prépatinés noirs.
- Les menuiseries en PVC doivent comporter des profils moulurés approchant ceux des menuiseries en bois.
- le portail sera de modèle simple.

PRUNAY LE GILLON, le 25 août 2025

Le Maire,

Nicolas VANNEAU



EXÉCUTOIRE, compte tenu, le cas échéant, de :

- la transmission en Préfecture :
- l'affichage, fait le :
- la notification aux intéressés, fait le :
- la publication au recueil des actes administratifs, fait le :

OBSERVATIONS

La construction, l'installation ou l'aménagement objet de cet arrêté est susceptible d'être assujéti à la Redevance d'Archéologie Préventive (sauf pour les cas d'exonérations prévus à l'article L.524-3 du Code du patrimoine), à la Taxe d'Aménagement et à la Participation pour Assainissement Collectif dont les montants vous seront communiqués ultérieurement.

Des cavités souterraines et marnières étant répertoriées dans la commune, il convient par une étude géotechnique (sondages) de vérifier l'absence de cavités souterraines ou marnières à l'endroit du projet.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : La mention du permis affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et ce, pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant deux mois.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

L'affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DURÉE DE VALIDITÉ** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée de l'autorisation à proroger est :

- Soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- Soit déposé contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : L'autorisation de réaliser des travaux est toujours acquise **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

- **RECOURS CONTENTIEUX** : Les tiers peuvent également contester l'autorisation dont vous bénéficiez devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées ci-dessus.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.

- RECOURS A L'ENCONTRE DES AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE :

Pour le maire ou l'autorité compétente : tous les refus ou accords avec prescriptions émis par l'architecte des bâtiments de France sur les dossiers de déclarations préalables, permis de construire, permis de démolir et permis d'aménager, dans le champ de visibilité des monuments historiques, les secteurs sauvegardés et les aires de mise en valeur de l'architecte et du patrimoine (ou les ZPPAUP), devront faire l'objet d'un dossier complet adressé sous pli recommandé avec accusé de réception au préfet de région dans un délai de 7 jours à compter de la réception de la notification de l'avis de l'architecte des bâtiments de France, le délai d'instruction de la demande sera alors prolongé de deux mois.

Pour les pétitionnaires : toutes les décisions de rejet ou d'opposition aux demandes de permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager et déclaration préalable consécutives au seul refus de l'Architecte des Bâtiments de France ou de son accord avec prescriptions émis au titre des abords de monuments historiques ou des secteurs sauvegardés, devront faire l'objet d'un dossier complet adressé sous pli recommandé avec accusé de réception au préfet de région dans les deux mois suivant la date de rejet tacite ou la réception de la notification de rejet de la demande de permis ou d'opposition à la déclaration.

- **DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le destinataire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).
